

# Asumisen näkymiä Helsingin seudulla

ARY-seminaari 9.12.2008

Osmo Soininvaara

# Mihin pitäisi rakentaa?

”Oikeisiin” paikkoihin vai haluttuihin

# Missä ihmiset haluavat asua?

- Missä heidän pitäisi haluta?
- Onko ristiriitaa suunnittelijoiden terveen kaupungin ja ihmisten toiveiden välillä?
- Haluavatko ihmiset asua väärin?
- Pitääkö rakentaa oikeisiin paikkoihin vai sinne, missä ihmiset haluavat asua

# Ihannekaupunkini: tiivis mutta harva

- Tiiviit kaupunginosat, ”kaupunkikylät”
  - 4000 – 20000 asukasta kävelyetäisyydellä
  - Kävelyetäisyys = 100 – 200 ha
  - Kauppa ja koulu kuuluvat omaan kylään
  - Työpaikkoja mielellään, mutta ei välttämättä
  - Kerrostaloja, puutarhakaupunkeja, ”Vanha Porvoo”
- Välissä kunnon viheralueita
  - Helsingin vanha sormimalli

# Missä ihmiset haluavat asua?

- Kysymys on väärä
- Mitä tarvitaan lisää
- Sitä, mistä maksetaan
  - Jos oikeasti haluaisi asua omakotitalossa Pornaisissa, miksi maksaa enemmän kerrostalosta Kruununhaassa?
- *”Pitäisi rakentaa halpaa”*
  - Siis sitä, mitä ei haluta
- Riittävän moni haluaa asua ”oikein”

# Mitä tarvitaan lisää?

- Kaupunkimaisia kerrostaloja hyvälle paikoille
  - Kerrostalossa ympäristön laatu lisää arvoa yli hintansa
  - Argumentti aluerakentamisen puolesta
- Omakotitaloja hyvien liikenneyhteyksien päähän
- Tiivistä ja matalaa **keskeisille paikoille**
  - Tilan säästämässä ei järkeä, ellei siitä ole pulaa
- Yhteisöllisiä omakotialueita

# Ei viedä käsistä

- Betonibrutalismen kerrostalolähiöt
  - Naapurusto vahvistaa trendiä
- Syrjäiset pientalot
  - Kotimaisemaan rakennettu pientalo on vaikea myydä
- Liikenteen vaivaamat alueet

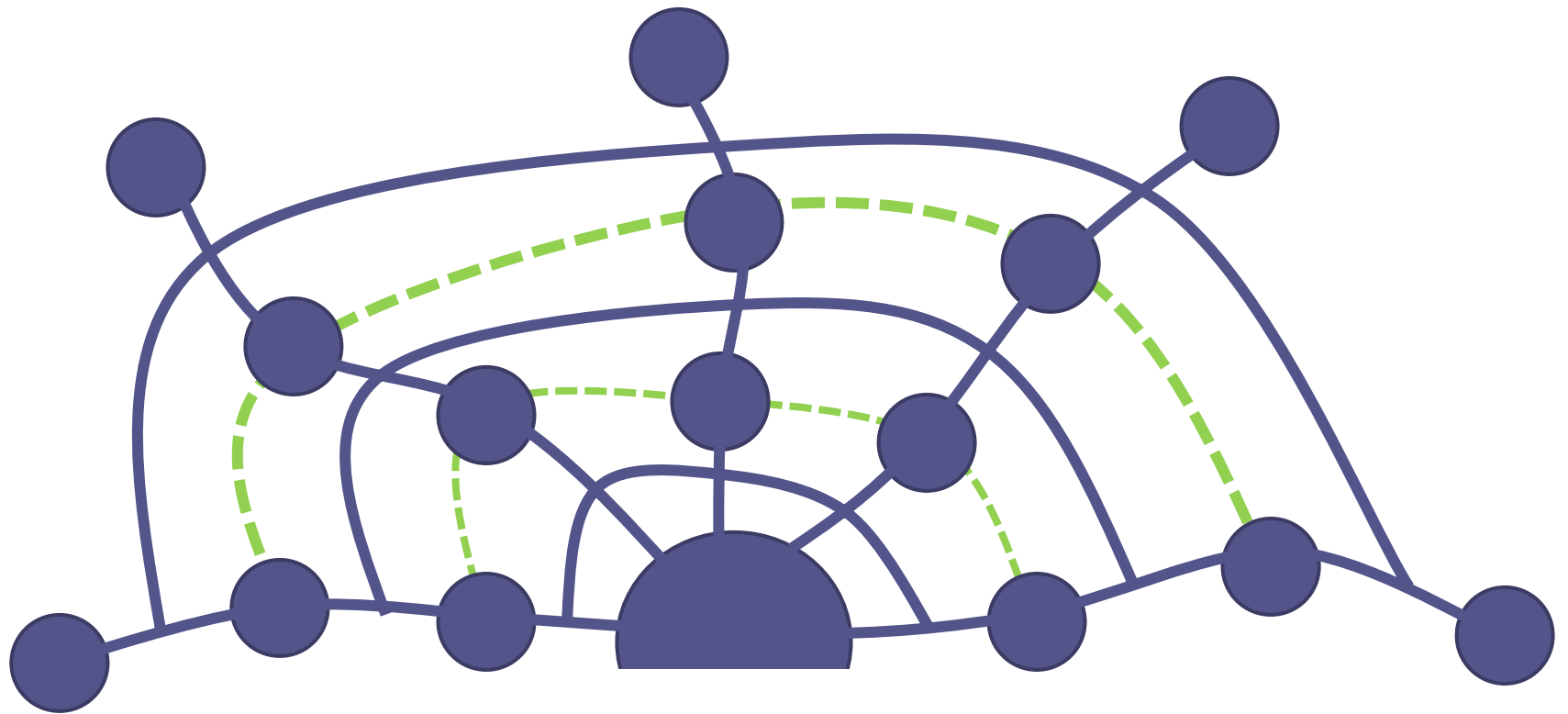
# Maan hinta hajauttaa

- Rakentaminen oikeaan vai väärään paikkaan?
- Oikea tontti on kallis ja väärä on halpa
- Ostajan kannalta (keskimäärin) yhtä edullisia
- Suomalainen maapolitiikka estää järkeväen kaupunkisuunnittelun



# Aseman viereen omakotitaloja harvoille vai kerrostaloja monille?

- Kummat maksavat maasta enemmän
- Siis kerrostaloja kaikkialle?
  - Kruununhakaan ja ehkä Leppävaaraankin
  - Ei Kirkkonummelle eikä Leppävaaran reunoille
- Pientalokaava keskeisellä paikalla on hyväosaisten subventointia



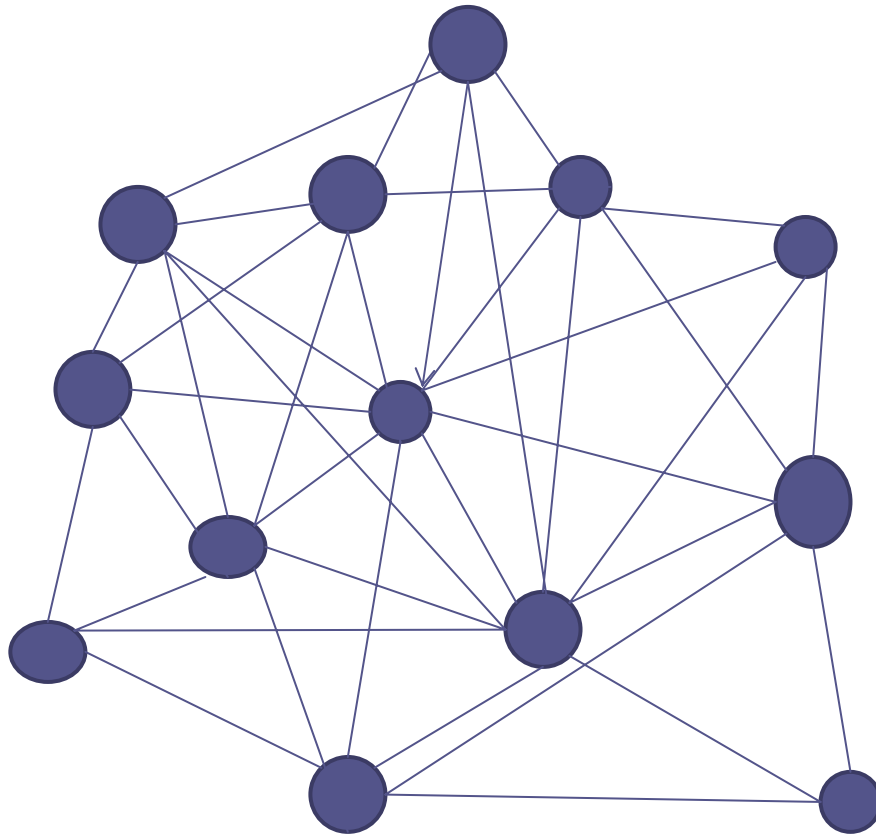
# Kehäteiden kaupungista verkostokaupunki

- Kaupunki jakautuu keskustakaupunkieläjiin ja kehäteiden eläjiin
- Kehätiet eivät sovi joukkoliikenteelle
  - *Kulkevat taajamien ohi*
- Poikittaista joukkoliikennettä ei synny
- Elämä autosta riippuvaksi
- Ei motivoi tiivistä asumista
- Verkostokaupunki keskuskaupungin ulkopuolelle

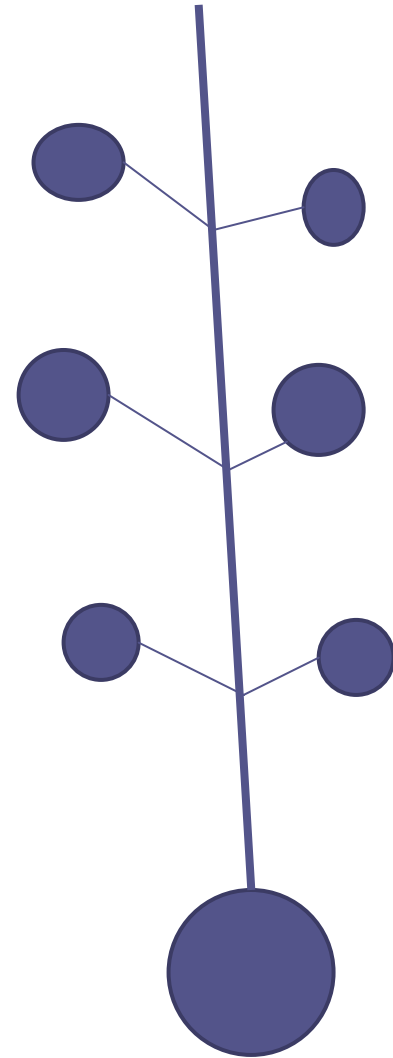
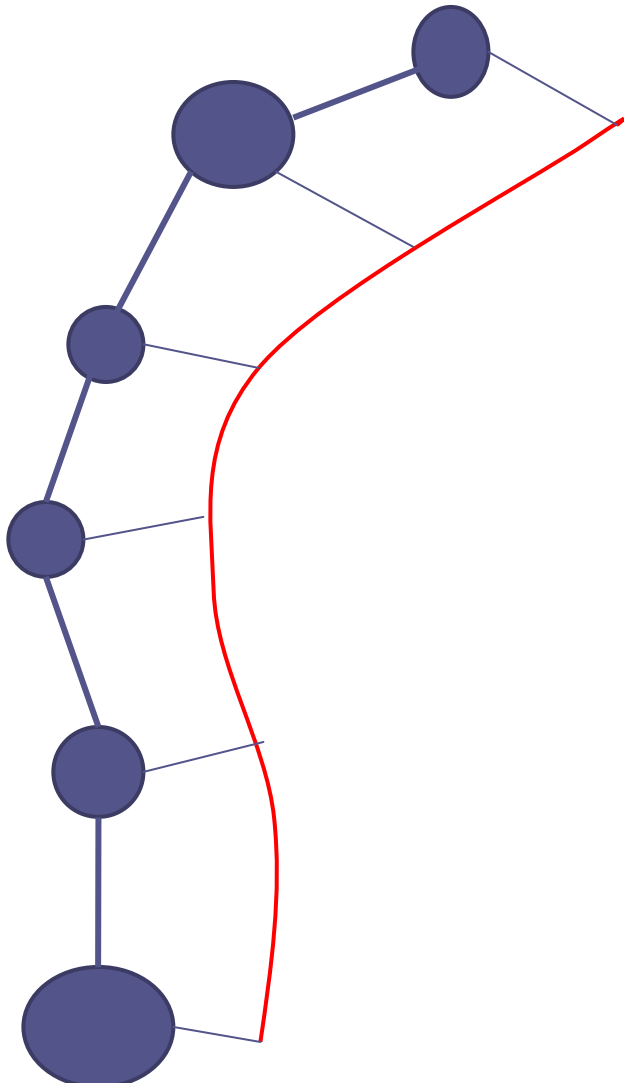
# Verkostokaupunki syntyy suunnittelemattomasti

- Johtaa valtavaan liikenteeseen
- Ongelmaan havahduttu ympäri maailmaa
- Keski-Euroopan tytärkaupungit:
  - Tytärkaupungit n. 50000 asukasta
  - Kytetty raideliikenteellä keskukseen
  - Silti kehämäinen liikenne mittavaa

# Vanhasen himmeli



# Nauha ja puu



# Työpaikat omasta kylästä

- Ihanteellista, mutta epärealistista
- Helsingin seudun työllisyys pitkälti erikoistunutta
  - Vaatii laajat työmarkkinat
  - Siksi se on täällä eikä Nurmeksessa
- Metsäntutkimuskeskus voi olla Tikkurilassa, mutta ei Klaukkalassa
- Nauhakaupungissa työpaikat tulevat lähiöihin ja lähiöistä tulee pikkukaupunkeja

# Kaikki rakentaminen ratojen varsiin?

- Junia, metroja ja pikaratikoita
- Maksaa noin 100 €/km<sup>2</sup>
  - Maksaa itsensä takaisin arvonnousuna
- Mahdollistaa hyvin erilaisia asuinalueita
- Lapsikin siinä menestyy
  - Ja vanhus...
- Säteittäisen ja poikittaisen joukkoliikenteen verkosto



# Asuntotuotannon määrän turvaaminen

# Luottolama ei poista asuntojen tarvetta

- Nyt on erityisen otollinen aika rakentaa Helsingin seudulle
- Kapasiteettia paljon vapaana, erityisesti Baltiassa
- Vuokra ja osaomistusasunnot
  - Ei enää asumisoikeusasunnot!
- Myös omistusasunnot!
  - 1990-luvun virheitä ei pidä toistaa

# Julkinen valta turvaamaan omistustuotantoa

- Intressi työllisyydessä ja tulevassa asuntopulassa
- Kaupunki voisi ostaa osakkeita alkavista kohteista (sekatalot)
- Määräaikainen alennus vuokraan
  - Tyhjä tontti ei tuota vuokraa lainkaan
- ATT rakennuttaa
- Asuntohankinta Oy ostaa
  - Edellyttää lain muutosta